

TE KOOP

Burgemeester van Slijpelaan 33 A

Rotterdam



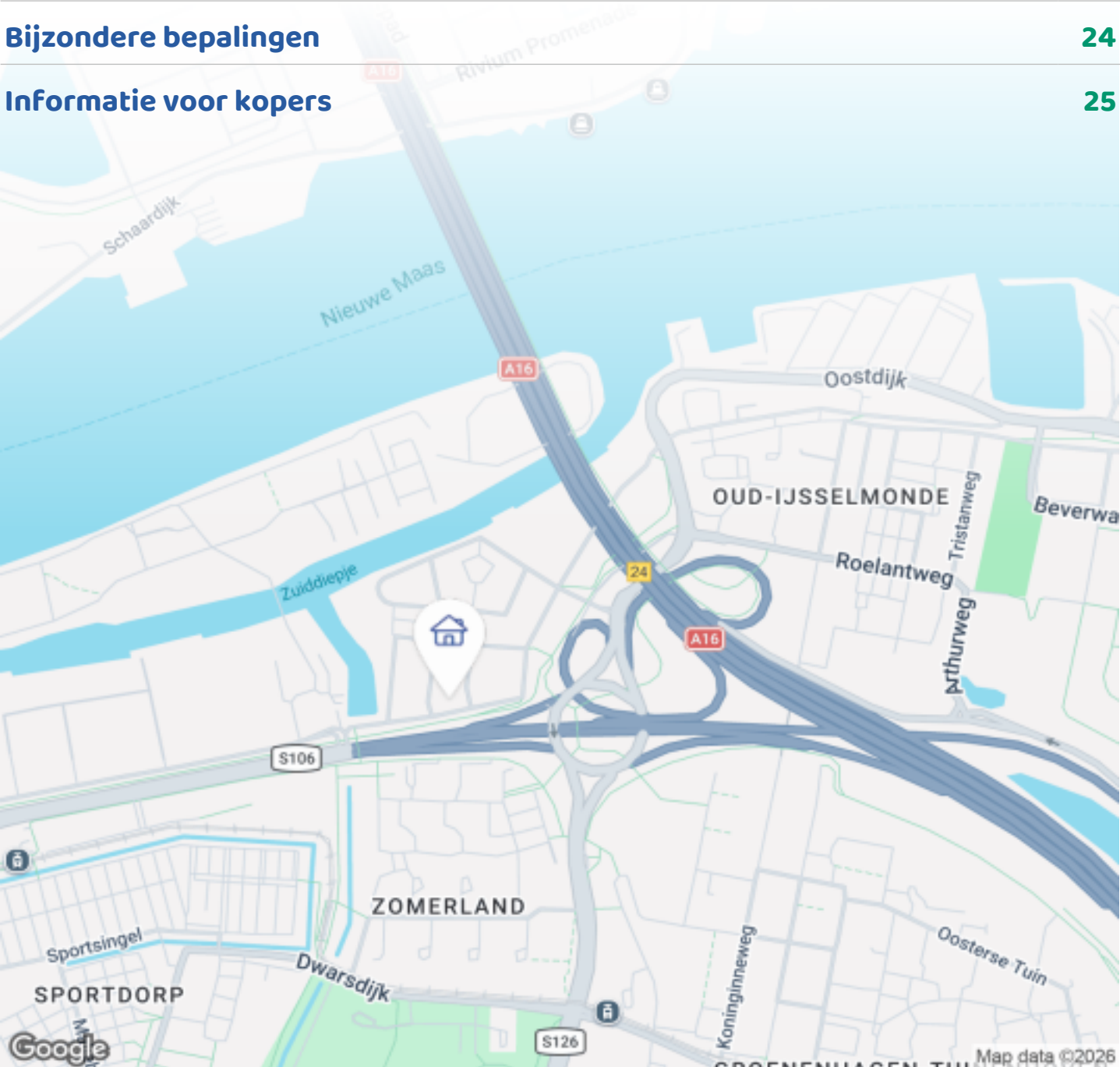
Vraagprijs

€ 275.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Burgemeester van Slijpelaan 33 A, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Woon je graag in een pand met karakter en wil je genieten van een moderne, stijlvolle afwerking? Dan is dit recent verbouwde appartement precies wat je zoekt.

Een vernieuwde keuken, woonkamer, werkkamer, toilet en 2e verdieping met slaapkamer, kleedkamer, douche en wastafel.

Een karakteristieke bovenwoning uit 1936, gelegen in het rustige en groene Oud-IJsselmonde. De woning is verdeeld over drie verdiepingen en beschikt over ca. 67 m² woonoppervlakte, aangevuld met 7 m² praktische inpandige ruimte, ideaal als bergruimte of extra opbergmogelijkheden.

De open woonkamer, het lichte balkon met uitzicht op het groen en de iconische Van Brienoordbrug zorgen voor een ruimtelijk en aangenaam woongevoel. Dankzij de moderne afwerking en de sfeervolle uitstraling voelt dit appartement vanaf het eerste



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

moment als een warm thuis.

Indeling

Begane grond:

U betreedt de woning via een eigen trapopgang waar ook de meterkast zich bevindt.

Eerste verdieping:

Via de hal bereikt u de open leefruimte, waarin de woonkamer en keuken vloeiend in elkaar overlopen. Daarnaast biedt de hal toegang tot het toilet, een kamer die momenteel is ingericht als comfortabele werkkamer met op maat gemaakte kast en bureau en de trap naar de tweede verdieping.

De ruime woonkamer (ca. 35 m²) is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. Deze ruimte krijgt veel lichtinval vanuit de grote raampartijen aan beide kanten. Via de woonkamer heeft u toegang tot het balkon, met grote openslaande deuren en een opbergkast. De gloednieuwe keuken heeft een kookeiland van 3 meter waar je kunt koken en tafelen. De keuken is voorzien van een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koel- en vrieskast (voorzien van no-frost), een combi ovenmagnetron en ingebouwde vaatwasser.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap komt u op de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote kamer (ca. 23 m²) die voorheen was ingedeeld in twee slaapkamers.

Deze op een hotelsuite gebaseerde kamer heeft een op maat gemaakte kledingruimte, recent vernieuwde wastafel, douche en een slaapgedeelte. Tot slot bevindt zich hier een deur naar de tussenruimte met een berging en de trap naar de derde verdieping.

Derde verdieping:

Hier bevindt zich nog één kamer (ca. 9 m²) met veel bergruimte. Hier hangt ook de Cv-ketel en de

aansluiting en afvoer voor de wasmachine. Ook vanuit deze kamer is er via het dakraam een mooi uitzicht op de Van Brienenoordbrug. De ruime zolderkamer biedt volop mogelijkheden als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Wonen in historisch en groen Oud IJsselmonde

Zoek je een rustige, groene woonomgeving met een dorps en historisch karakter, maar wel met de dynamiek van Rotterdam binnen handbereik? In Oud IJsselmonde woon je in ruim opgezette straten tussen karakteristieke bouw. Het is een buurt waar mensen elkaar nog kennen en velen er al hun hele leven met veel plezier wonen. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, basisscholen en medische zorg, bevinden zich op loop- of fietsafstand. Wil je uitgebreid shoppen, uit eten of naar het Stadionpark? De tram of auto brengt je in een mum van tijd naar het bruisende stadscentrum. Ook voor een wandeling in de natuur hoef je de wijk amper uit.

Centraal en snel bereikbaar

De ligging is ideaal. Met de auto zit je via de A16 snel op de weg naar Rotterdam-centrum, Dordrecht of Den Haag. Daarnaast brengen de bus en tram je rechtstreeks richting het Rotterdamse centrum en OV-knooppunt Kralingse Zoom. En pak je de fiets, dan sta je sneller in hartje stad dan je denkt.

Kenmerken

Woonoppervlakte: ca. 67 m²

Overige inpandige ruimte: 7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 4 m² (balkon)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bouwjaar: 1936

Woningtype: bovenwoning/appartement

Verdiepingen: eerste verdieping, tweede verdieping en ruime zolder

Energielabel: C

(KCAF) Funderingslabel: C

Funderingsrisicorapport aanwezig

Eigen grond

VvE: jaarlijkse vergadering, maandelijkse bijdrage €122,- inclusief opstalverzekering

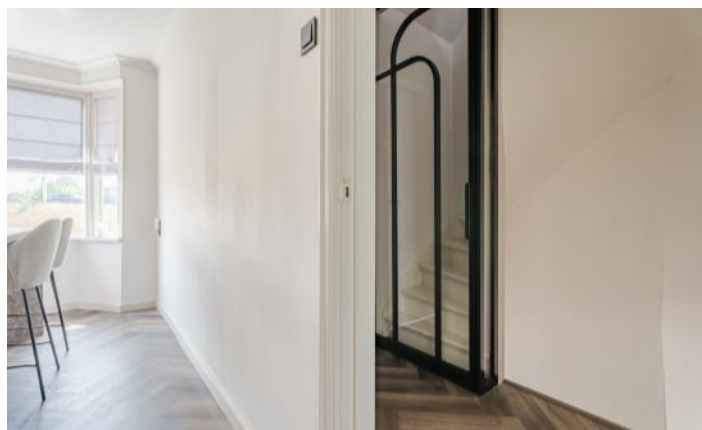
Cv-ketel eigendom van Feenstra. Huurcontract 36,68 euro per maand.

Houten kozijnen, voorzien van dubbelglas,

Oplevering in overleg

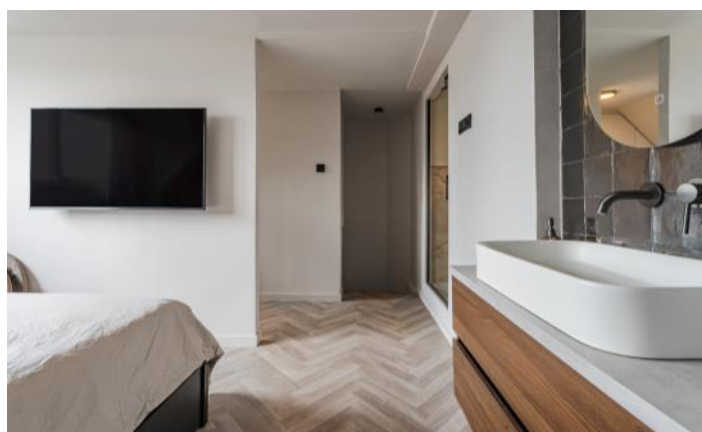








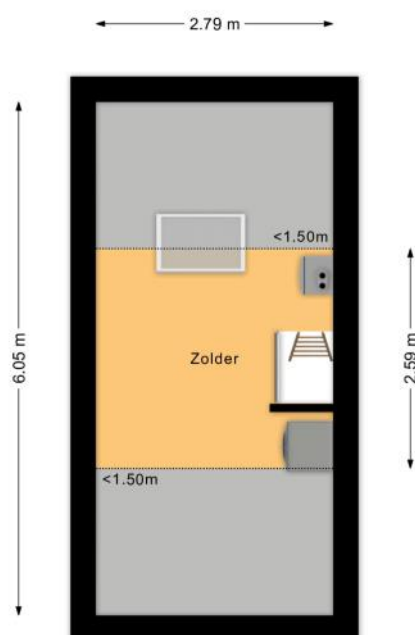
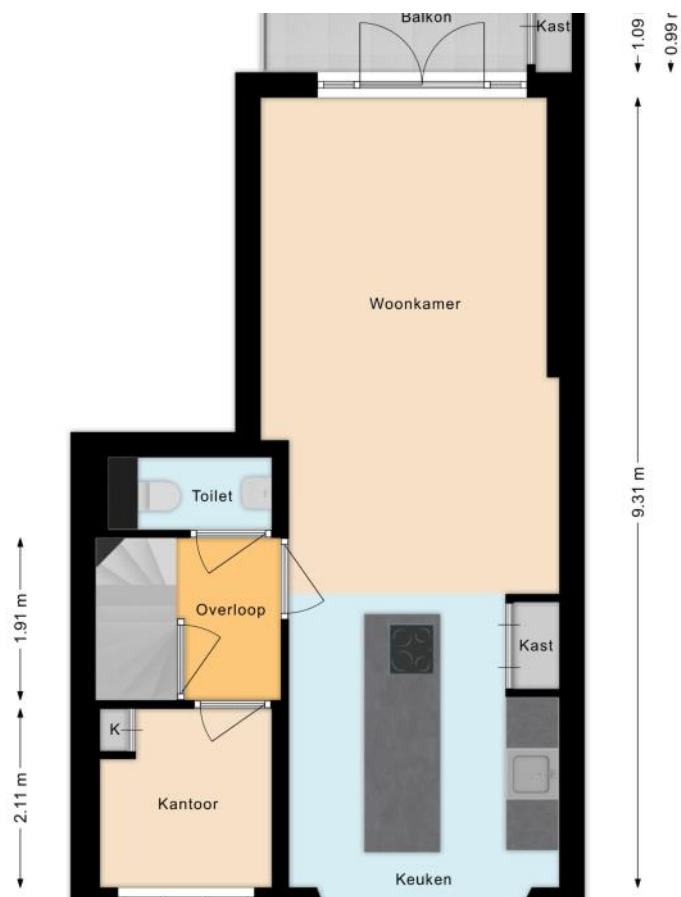
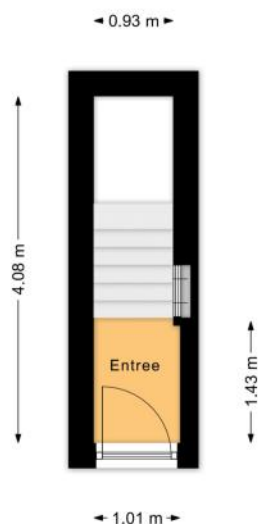




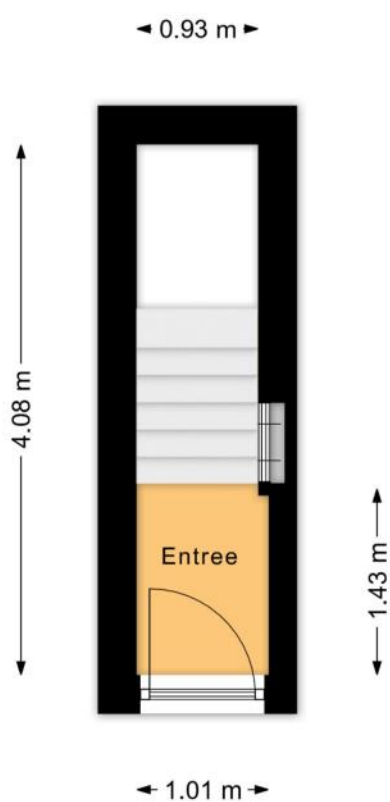




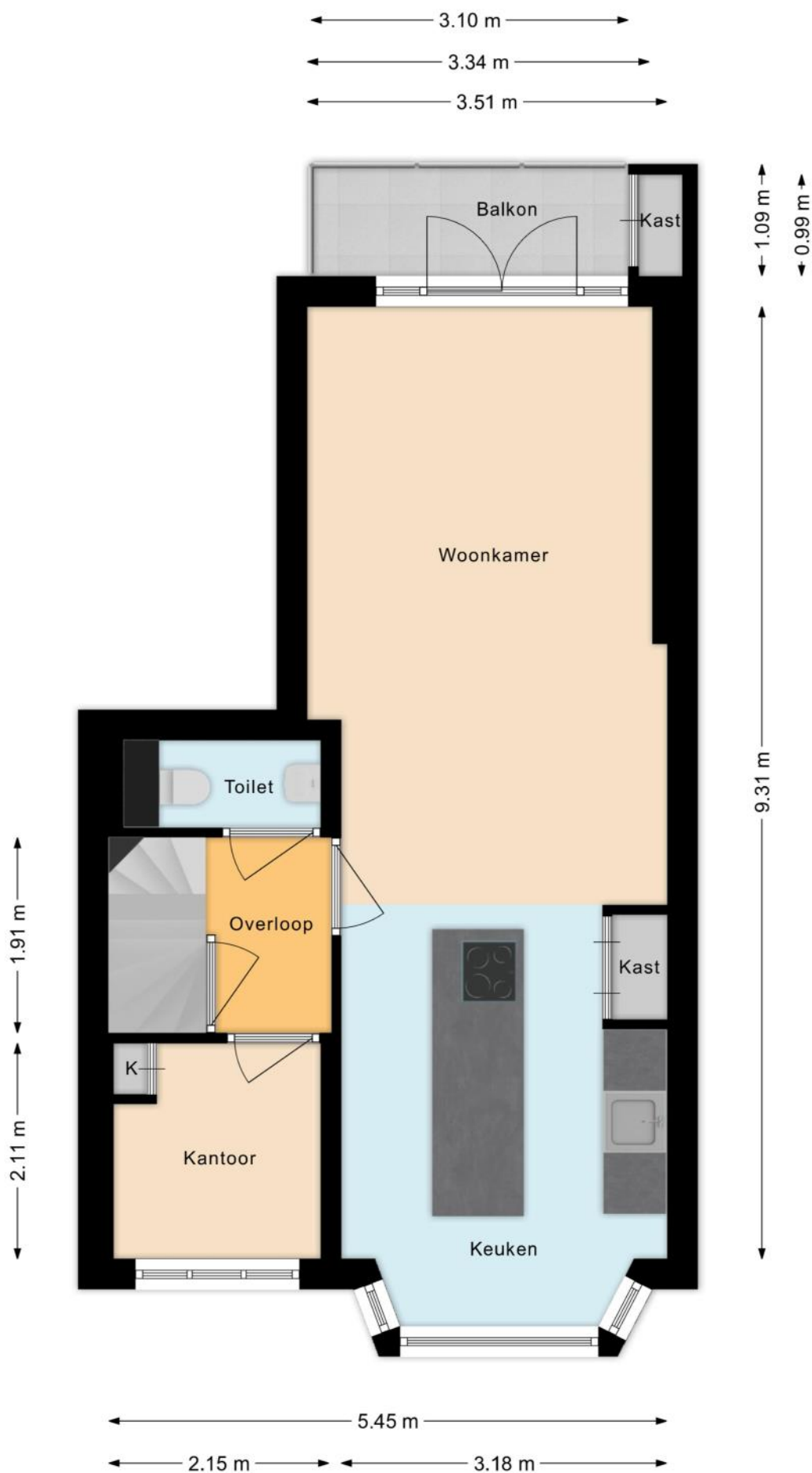




PLATTEGRONDEN



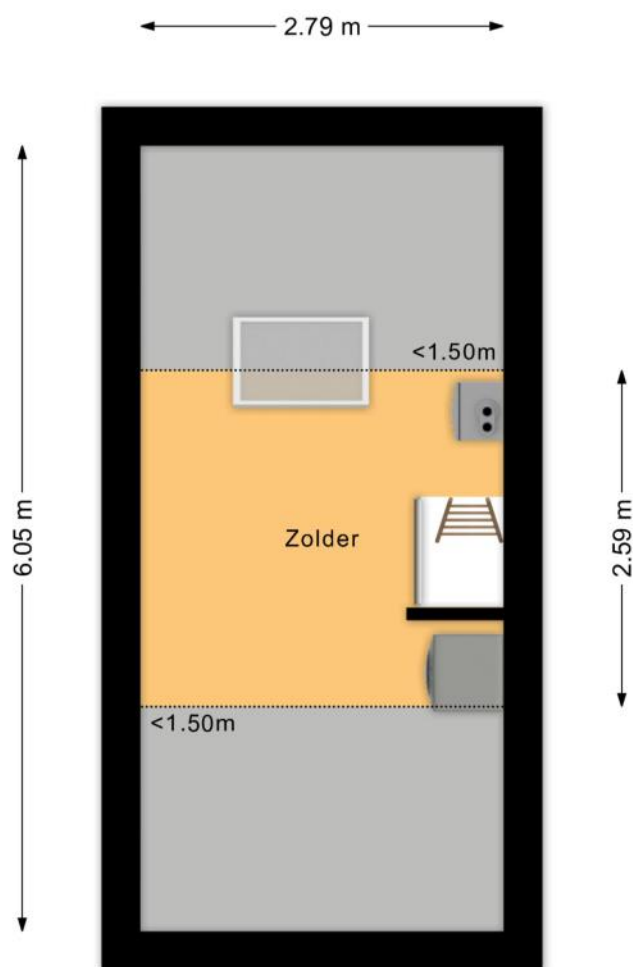
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	267 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	67 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt Hre
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 122 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

IJsselmonde D 4795 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Gezien het bouwjaar is er een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Laminaat			●
Kachels	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Vaste kast met bureaublad, kamer eerste verdieping.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.